

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

Änd. "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I"

mit örtlichen Bauvorschriften

des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg (Ortenaukreis)

Der besseren Lesbarkeit wegen sind die Änderungen durch Unterstreichung hervorgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Nebenanlagen
- 5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 6 Anschluss an andere Verkehrsflächen - Zufahrtsverbot
- 7 Grünflächen
- 8 Flächen für die Wasserwirtschaft
- 9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 11 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 13 Zuordnungsfestsetzung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiet - "GI" (§ 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.1.2 Auf die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

2.2 Firsthöhe

2.2.1 die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt

- in den Nutzungszonen 1a und 1b mit max. 20,00 m
- in den Nutzungszonen 2a, 2b und 2c mit max. 18,00 m

2.2.2 Die Firsthöhe bzw. absolute Höhe wird gemessen ab dem jeweils höchsten Punkt der Straßen- bzw. Gehwegoberkante (das höhere Maß zählt) der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Firstes bzw. bis zum obersten Abschluss der Gebäude.

2.3 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

- 2.3.1 Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne, Werbeanlagen etc. eine absolute Höhe in den Nutzungszonen 1a, 1b, 2a, 2b und 2c bis max. 3,0 m über der Firsthöhe zugelassen werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

- 3.1 Für das Industriegebiet (GI) wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, daß auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

- (alt 4.0 – Beschränkung der Anzahl der Wohnungen – entfällt)

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Grünflächen zulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

- 5.2 Die im Plan eingetragenen Flächen am westlichen Rand des Planungsgebietes, die innerhalb des 40,0 m breiten Streifens vom vorhandenen Fahrbahnrand der Autobahn A 5 aus gemessen liegen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- 5.3 Die im Plan eingetragenen Flächen am nördlichen Rand des Planungsgebietes, die innerhalb des 20,0 m breiten Streifens vom vorhandenen Fahrbahnrand der Landesstraße L 103 aus gemessen liegen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zulässig sind in diesem Bereich die für die Entwässerung notwendigen Pumpwerke.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Das im "Zeichnerischen Teil" im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen der Achse 2 und dem Regenrückhaltebecken bzw. der L

- (alt 8.0 – Führung von Versorgungsleitungen – entfällt)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche im Zusammenhang mit dem geplanten Regenrückhaltebecken bzw. -graben ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung A 11.2 anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Die im "Zeichnerischen Teil" am westlichen Teil parallel zur Autobahn ausgewiesene 20,0 m breite öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen A 11.1, A 11.3 und A 11.4 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
Jegliche Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.

7.3 Die im "Zeichnerischen Teil" am westlichen Teil parallel zur Autobahn ausgewiesene 20,0 m breite private Grünfläche ist entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen A 11.1, A 11.3 und A 11.4 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen sowie Umfahrten, sofern sie für den Betriebsablauf notwendig sind.

7.4 Die im "Zeichnerischen Teil" am südlichen Teil ausgewiesene 5,0 m breite private Grünfläche ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung A 11.5 als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
Jegliche Art von Flächenversiegelung ist unzulässig.

8.0 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Zur Einleitung bzw. Ableitung des anfallenden und nicht verschmutzten Dachwassers können innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" mit 20,0 m ausgewiesenen privaten Grünfläche entlang der westlichen Planungsgrenze Retentionsteiche einschließlich der notwendigen Entwässerungsgräben angelegt werden.

8.2 Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist im "Zeichnerischen Teil" innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben vorgesehen.

Die verbleibende Grünfläche ist entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung A 12.2 anzulegen und zu unterhalten.

8.3 Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist im gesamten Planungsgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Der Erlaubnis bedarf auch die Einleitung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern.

9.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (alt 9.1 + 9.3 entfällt)

9.1 Das im "Zeichnerischen Teil" im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen der Achse 2 und dem Regenrückhaltebecken bzw. der L 103 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "gr + fr + lr 1" ist zugunsten der Stadt Ettenheim, der Stadt Mahlberg sowie des zuständigen Versorgungsträgers (Kanal, Wasser, Energie) zu sichern.

Der ausgewiesenen Bereich darf nicht mit Gebäuden oder sonstigen Anlagen dauerhaft überbaut werden. Stellplätze und temporäre Lagerflächen sind zulässig.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immisionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden Emissionskontingente, unterschieden nach Tagzeitraum $L_{EK, tags}$ (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{EK, nachts}$ (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten (die Teilflächen sind im "Zeichn. Teil" entsprechend dargestellt)

Teilflächen	Emissionskontingent		Zusatzemissionskontingent	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	$L_{ZEK, tags}$	$L_{ZEK, nachts}$
	$dB(A)/m^2$	$dB(A)/m^2$	$dB(A)/m^2$	$dB(A)/m^2$
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>
Teilfläche A				
- Sektor I	67	40	3	17
- Sektor II	67	40	=	=
Teilfläche B	51	48	=	=
Teilfläche C	70	43	=	=
Teilfläche D				
- Sektor III	67	40	3	18
- Sektor IV	67	40	=	=
Teilfläche E	60	40	=	=
Teilfläche F				
- Sektor V	65	43	5	7
- Sektor VI	65	43	=	=
Teilfläche G	60	55	=	=
Teilfläche H	70	42	=	=
Teilfläche I	58	51	=	=
Teilfläche J				
- Sektor VII	60	57	=	3
- Sektor VIII	60	57	=	=

10.1.1 Bezüglich des Zusatzemissionskontingentes der Sektoren ist folgendes unter Bezugnahme auf eine Windrose von 360° zu beachten:

Teilfläche A	- Sektor I	120°	< Sektor I	< 60°
	- Sektor II	60°	< Sektor II	< 120°
Teilfläche D	- Sektor III	130°	< Sektor III	< 20°
	- Sektor IV	20°	< Sektor IV	< 130°
Teilfläche F	- Sektor V	110°	< Sektor V	< 25°
	- Sektor VI	25°	< Sektor VI	< 110°

10.2 Beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionskontingente an den Immissionsorten (siehe auch Schalltechnische Untersuchung) nicht überschritten werden.

11.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.1 (...) Entlang der inneren Erschließungsstraße sind an den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten großkronige heimische Laubbäume gemäß beigefügter Artenliste (STU 18/20) anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich.
- 11.2 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken ausgewiesenen Fläche entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen Stammumfang 18/20 und Sträuchern (60/100, 2xv.o.B.) gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen.
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten bzw. anzulegen.
- 11.3 Die innerhalb der als private Grünfläche ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze möglichen Retentionsbecken sind oberhalb der Mittelwasserlinie mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche des Retentionsbeckens ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch (pflege-extensiver Magerrasen) dünn einzusäen.
- 11.4 Innerhalb des als private Grünfläche ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen sofern die Fläche nicht entsprechend der Planungsrechtliche Festsetzung A 6.1 ausgeführt, angelegt und unterhalten wird.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
- 11.5 Innerhalb des als private Grünfläche ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist eine Pflanzung mit einer Hecke bestehend aus Feldulmen und weiteren Straucharten gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.
Die nicht mit Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten bzw. anzulegen.
- 11.6 Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 400 m² Gewerbegebietsfläche 1 einheimischer Laubbaum (alternativ 2 Sträucher) gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.
Der in sonstigen Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken festgesetzte Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

12.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 12.1 Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis von ca. 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

13.0 Zuordnungsfestsetzung aufgrund § 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB

- 13.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Planungsrechtlichen Festsetzungen A 11.2, A 11.3 und A 11.4 sind den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.
Entsprechend den Gemeindefestsetzungen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.
- 13.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße (Planungsrechtliche Festsetzungen A 11.1) sind den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.
Entsprechend den Erschließungsbeitragssatzungen der beiden Städte sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

Inhaltsübersicht

- 1 Dachgestaltung
- 2 Werbeanlagen
- 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

1.0 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigungen betragen 0 - 32°
- 1.2 Bei Sheddächern darf die Dachneigung betragen max. 45°

2.0 Werbeanlagen

- 2.1 in den Nutzungszonen 1a, 1b, 2a und 2b wird die Größe der Werbeanlagen auf max. 10,00 m Länge und 5,00 m Höhe festgelegt.
- 2.2 In der Nutzungszone 2c wird die Größe jeder einzelnen Werbeanlage (einschl. Unterbau bzw. Gestell) auf max. 11,0 m Länge und 11,0 m Höhe pro Seite festgelegt. Dabei darf die Größe der einzelnen Werbeanlage selbst max. 10,0 m lang und 6,0 m hoch sein.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bauantrag darzustellen.
- 3.2 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze entsprechend der beigefügten Artenliste zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Lagerflächen.

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Ulmus minor	- Feldulme

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose

Heimische Stauden

Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
	- Gräserarten

Kletterpflanzen

Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Polygonum aubertii	- Schlingenknocherich
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein
	- Ungefüllte Kletterrosen

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge,

C Weitergehende Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

Inhaltsübersicht

- 1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- 2 Hinweise des Regierungspräsidiums/Denkmalpflege
- 3 Hinweise des Regierungspräsidiums/Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg

1.0 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Bauen im Grundwasser

Entsprechend gemittelt aus den bis 1995 vorliegenden Werten der drei nächstgelegenen Meßstellen 112.067, 115.067 und 116.067 beträgt der mittlere (höchste) Grundwasserstand innerhalb des Planungsgebietes

- am nördlichen Rand 161,02 (163,85) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 164,40 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,15-161,50 m ü.NN.
- am westlichen Rand 161,30 (164,40) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 164,75 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,60-161,95 m ü.NN.
- am östlichen Rand/Nähe Zufahrt 161,36 (164,38) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 164,73 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,60-161,95 m ü.NN.
- sowie am südlichen Rand 161,50 (164,55) m ü.NN. bei einer Geländehöhe von ca. 165,20 m ü.NN.; der Grundwasserschwankungsbereich beträgt ca. 160,70-162,05 m ü.NN.

Der höchste Wert wurde jeweils 1983 gemessen. Seither wurde kein annähernd so hoher Wert mehr gemessen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden. Mögliche Einflüsse sind:

- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzuges durch undichte Kanalisationsleitungen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzuges durch nicht dauerhaft dichte Kellergeschosse. Diese werden erfahrungsgemäß durch den nachträglichen Einbau von Dränagen und Pumpen trocken gehalten.
- Erhöhung der Schadstofffracht durch Fremdwasser in der Kanalisation

- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Bodeninjektionen
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr durch Unfälle beim Umgang und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Leckagen, Überfüllung von Tanks)
- Störung des GW-Abflusses (Aufstau, Umleitung)
- Verminderte Infiltration von Grundwasser in Oberflächengewässer zu Niedrigwasserzeiten infolge des Verlustes an Speichervolumen

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebietes (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Zur Förderung der GW-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Garagen in Straßennähe anzuordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen befestigen
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung in Regentonnen sammeln

1.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

1.4 Abwasserbeseitigung

Für die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes liegt eine Wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Ortenaukreis/Amt für Wasserwirtschaft vom 25.07.2001 vor, die Anlagen des Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Obere Lachenfeld / Rittmatten I + II" betrifft.

1.4.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

(§ 1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauleitplanerischen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen wird.

Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eintrag der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhabendarf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

Weiter gehende Forderungen in Wasserschutz- und Quellenschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt.

(§ 2) Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert werden oder als Gemeindegebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen.
2. befestigten Grundstücksflächen mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen.
3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen.
4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 43 Abs. 2 Satz 3 WG gilt entsprechend.

(§ 3) Erlaubnispflichtige Beseitigung

Niederschlagswasser darf im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten- und altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Gleiches gilt für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern.

1.5 Abfallwirtschaft

1.5.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen um Grundwasser verwendet werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

1.5.2 Auffüllungen

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Planungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

1.6 Bodenschutz und Altlasten

1.6.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

1.6.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis wurde die Altablagerung "Kiesgrube Rittmatten", Fl.st.Nr. 926 und 927 auf der Gemarkung Orschweier der Stadt Mahlberg, erhoben. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die von 1960 bis 1980 mit Bauschutt, Straßenaufbruch und Erdaushub verfüllt wurde.

Die Altablagerung wurde bei einer Vorklassifizierung am 18.02.1997 auf Beweismiveau BN 0 in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Lt. Bebauungsplanunterlagen ist beabsichtigt, die Ablagerungsflächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Hierbei handelt es sich um eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung. Die demzufolge erforderlichen Erkundungs-/Untersuchungsmaßnahmen wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Luft-, Abgas-, Bodenanalytik und Umweltfragen (ILU), Heitersheim, durchgeführt und mit Bericht Nr. 09-1202/99 vom 22.12.1999 und 19.02.2000 dokumentiert. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und teilweise Schrott (Autoteile) abgelagert wurde. Bei den im Labor untersuchten Bodenproben wurden keine Belastungen festgestellt, die hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden-Mensch und Boden-Grundwasser einen weiteren Erkundungsbedarf erfordern.

Die Altablagerung "Kiesgrube Rittmatten" wird hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" nach Durchführung einer Orientierenden Erkundung auf Beweismiveau BN 2 unter Berücksichtigung der derzeitigen und künftigen (Industriegebiet) Nutzung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung ist folgendes zu beachten:

1. Die Altablagerungsfläche ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.
2. Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) im Bereich der Altablagerung sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Büro gutachterlich zu begleiten.
3. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird oder - falls dies nicht möglich ist - die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.
4. Fallen im Bereich der Altablagerung Bauschuttmaterialien bzw. Straßenaufbruchmaterial an, sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zuzuführen.
5. Sollten im Rahmen der Aushubmaßnahmen Stoffe anfallen, für die eine Verwertung nachweislich nicht möglich ist, sind diese - je nach Art - getrennt zu erfassen und in abfallrechtlicher Weise zu entsorgen. Ansprechpartner sind bei einer Zuführung der Stoffe zu den Abfallentsorgungsanlagen des Ortenaukreises das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Freiburg als Technische Fachbehörde für die Abfallentsorgung sowie die Betreiber der zugelassenen Entsorgungsanlagen.
6. Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
7. Inwieweit Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten sind, ist mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt bzw. mit der Berufsgenossenschaft zu klären.
8. Die Durchführung der Erdbauarbeiten sowie die ordnungsmäßige Verwertung/Entsorgung der anfallenden Aushubmassen sind in einem gutachterlichen Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt vorzulegen.

2.0 Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg / Denkmalpflege

- 2.1 Im Bereich 250 m südöstlich des Planungsgebietes befinden sich Hinweise auf ur- bzw. frühgeschichtliche Siedlungsbefunde.

Das Regierungspräsidium Freiburg/ Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium/ Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 zu melden.

3.0 Hinweis des Regierungspräsidiums/Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg

- 3.1 Beim Bau von Erdwärmesonden ist aus Sicht des Grundwasserschutzes zur Verhinderung eines stockwerksübergreifenden Grundwasserabflusses eine durchgehende Ringraumverpressung erforderlich.

Freiburg, den 18.04.2007
geändert 26.06.2007

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg im Breisgau
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister
und Vorsitzender des Zweckverbandes
Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg